

ANÁLISE DA EVOLUÇÃO URBANA E CONSOLIDAÇÃO DA CIDADE DO LAGO SUL (RA XVI DF)

Gláucia Vargas Moreira Campos Vieira

Professor Dr. Sávio Tadeu Guimarães (UniCEUB)

Linha de Pesquisa: Cidade, infraestrutura urbana, tecnologia e projeto

RESUMO

Este artigo faz uma análise da evolução urbana da cidade do Lago Sul, XVI Região Administrativa do Distrito Federal. Em 16 de janeiro de 2019 foi sancionada a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), pela Lei Complementar nº 948, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Distrito Federal e que permite escritórios de advocacia em endereços residenciais do Lago Sul. Essa pesquisa teve objetivo de buscar o interesse de novas atividades na área residencial da cidade, e para isso, fez uma análise que foi desde o plano de Lucio Costa para o Plano Piloto, a ocupação do Distrito Federal, planejamento urbano, políticas urbanas, os investimentos em infraestrutura, assim como a legislação urbanística do Distrito Federal, a partir daí entender a consolidação da cidade até a LUOS ser sancionada em 2019.

Palavras-chave: Brasília. Lago Sul. Planejamento urbano.

ABSTRACT

This article analyzes the urban evolution of the city of Lago Sul, XVI Administrative Region of the Federal District. On January 16, 2019, the Land Use and Occupation Law (LUOS) was enacted by Complementary Law No. 948, which provides for the use and occupation of land in the Federal District and allows law firms in residential addresses in Lago Sul. This research aimed to seek interest in new activities in the city's residential area, and for that, it made an analysis that ranged from Lucio Costa's plan to the Plano Piloto, the occupation of the Federal District, urban planning, urban policies, investments in infrastructure, as well as the urban legislation of the Federal District, from there, understand the consolidation of the city until LUOS is sanctioned in 2019.

Keywords: Brasília, Lago Sul, Urban planning

1 INTRODUÇÃO

Este trabalho trata de entender como a forma urbana atual da cidade do Lago Sul, XVI Região Administrativa do Distrito Federal, se consolidou e como o planejamento urbano moderno, política de uso e ocupação do solo, a forma de atuação do agente público, públicas do planejamento urbano, os investimentos em

infraestrutura influenciaram em tornar a cidade atrativa para novos usos na área residencial como os escritórios de advocacia.

2

METODOLOGIA

Foi realizada revisão bibliográfica sobre o planejamento urbano de Brasília, assim como as críticas a este planejamento, assim como pesquisa documental e histórica que foi desde o concurso para escolha do projeto para a construção do Plano Piloto, como as Pesquisas Distrital por Amostra de Domicílio (PDADs) das Regiões Administrativas do Distrito Federal e do Lago, a legislação urbanísticas no Distrito Federal, assim como levantamento em campo que foi possível corroborar os novos usos na área residencial da cidade.

3 REFERENCIAL TEÓRICO

3.1 Planejamento Urbano de Brasília

Brasília, é fruto de um legado modernista concretizado pelo presidente Juscelino Kubitschek, que foi o principal responsável pela transferência da capital do Rio de Janeiro para a região do Planalto Central, após eleito, em outubro de 1956, foi criada a Companhia Urbanizadora do DF - NOVACAP (Lei no 2.874, de 19 de setembro de 1956) para dar início à construção da nova capital do Brasil e administrar as obras.

O urbanismo brasileiro foi influenciado pela Carta de Atenas, que representa o urbanismo racionalista, também chamado de funcionalista. De acordo com Carpintero (1998, p. 137) "Brasília é o exemplo da aplicação dos princípios funcionalistas da Carta de Atenas, dos CIAM e das ideias de Le Corbusier".

Basicamente racionalista na concepção e derivando diretamente dos princípios da Carta de Atenas, o plano de Lucio Costa distinguia-se, contudo, radicalmente das tentativas mais notáveis da primeira metade do século, baseadas essencialmente em propostas sociológicas e estudos técnicos. A solução oferecida não foi o fruto de pesquisas minuciosas, " nasceu do gesto inicial de quem designa um local e toma posse dele: dois eixos cortando-se em ângulo reto, ou seja, o próprio sinal da cruz" (BRUAND, 2010, p. 361).

Atualmente o Distrito Federal está dividido em 33 Regiões Administrativas (RAs), o Plano Piloto é o centro da cidade, é a Região Administrativa (RA 1) formada pela Asa Sul e Asa Norte.

As Regiões Administrativas são as antigas cidades satélites, contudo o termo "satélite" utilizado para designar as cidades situadas no território do Distrito Federal foi proibido pelo Governador Cristovam Buarque, por meio do Decreto n. 19040, de 18 de fevereiro de 1998, e passou-se a utilizar o termo Regiões Administrativas.

3.2 CRÍTICAS AO PLANEJAMENTO URBANO DE BRASÍLIA

O modelo de ocupação urbana em Brasília, a separação de funções entre moradia e trabalho, acarretou numa excessiva centralização de atividades, serviços e empregos no Plano Piloto, seu traçado modernista em conjunto com decisões políticas do território do Distrito Federal acentuaram a segregação socioespacial quando dispuseram os melhores empregos na área central de Brasília.

Criada sob os preceitos do urbanismo moderno, racional e funcional, a cidade planejada para ser o centro de decisões do país se desenvolve a partir de um Plano Piloto setorizado, com usos do solo claramente definidos, concentrando as principais atividades econômicas, políticas e equipamentos urbanos de escala regional. Em contrapartida, a crescente migração de trabalhadores, atraídos pelas oportunidades associadas à nova capital e desprovidos de condições de acesso à moradia na área central, desencadeou um processo de ocupação periférica prematuro, previsto para acontecer apenas a partir da saturação populacional do centro mediante limites pré-estabelecidos. (CAVALCANTI, 2013, p. 90).

As Regiões Administrativas, as antigas cidades satélites foram criadas antes do Plano Piloto ser inaugurado para abrigar os trabalhadores que vieram de toda a parte do Brasil para a construção da capital. Elas se configuram como núcleos urbanos polarizados pelo Plano Piloto, destacando-se que a população de baixa renda que reside nas localizações mais distantes do centro (CAVALCANTE, 2009, p. 61) e em maior densidade. Essa distribuição urbana caracteriza-se ainda pelas grandes disparidades de renda entre as regiões mais ricas que estão no Plano Piloto e as mais próximas e as mais pobres que estão mais distantes.

Brasília tornou-se um grande polo atrator de pessoas, mas parte deste fluxo encontrou barreiras socioeconômicas de permanecer na capital, em função do alto custo da terra urbana. Em função disso, ocorreu o crescimento dos municípios no entorno da capital, pois estes possuíam um custo da terra urbana bem menor que o de Brasília (TENÓRIO, 2015, p. 104).

Dessa forma, em consequência ao processo de ocupação urbana, "Brasília já nasce excludente. Em geral, os moradores do centro da capital têm renda e formação superiores e, quanto mais para a periferia, menor a renda e formação educacional dos habitantes" (TENÓRIO, 2015, p. 104).

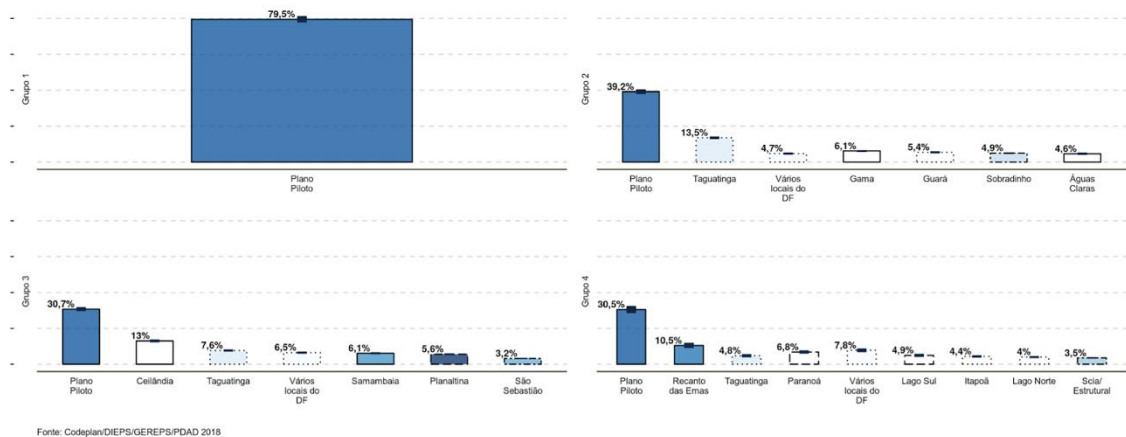
Apesar disso, o povoamento é realizado para além dos limites do Plano Piloto, configurando, já nos primórdios, segregação socioespacial e rígido controle dos empreendimentos e atividades por parte do governo central (PAVIANI 2007, p.7).

A preservação da área central do Plano Piloto devido ao seu tombamento, o solo mais restrito fez aumentar as pressões em áreas próximas dela, tornando os preços e os aluguéis dos imóveis mais elevados causados também pela especulação imobiliária.

Diferentemente de outras capitais, a população de média e baixa renda estão mais afastadas do centro da cidade, o que acaba por refletir nos preços dos imóveis em Brasília e nas cidades mais próximas, como o Lago Sul, que tem o preço por metro quadrado considerado como um dos mais caros do país.

Ainda que justificado em parte devido à alta renda da população brasiliense, o planejamento e o controle governamental do mercado de terras em Brasília contribuem profundamente para o alto custo da habitação. As baixas densidades de ocupação exigem investimentos elevados e contínuos do governo e da população, inclusive para manter a infraestrutura urbana, o que acarreta que grande parte da população mora distantes do Plano Piloto, conforme mostra a figura 1 com a distribuição do local em que as pessoas exercem seu trabalho.

FIGURA 1 - Distribuição do local em que as pessoas exerciam seu trabalho principal, Distrito Federal



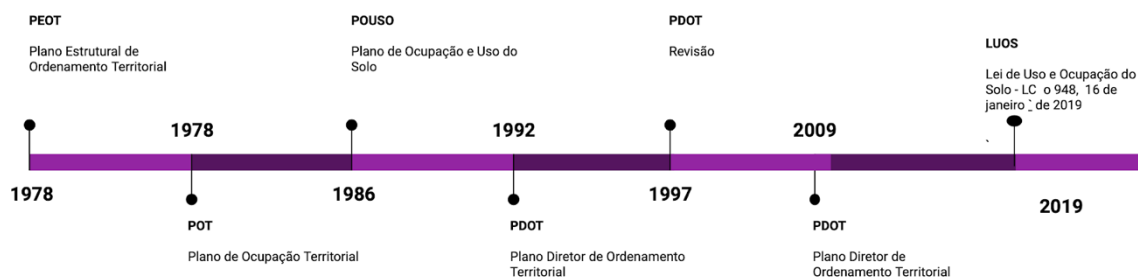
Fonte: Codeplan (2018, p. 38).

4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DE DADOS

4.1 Políticas e Instrumentos Urbanísticos do distrito Federal

No Distrito Federal, o processo de planejamento territorial teve início a partir do Relatório do Plano Piloto de Lucio Costa em 1957, o qual foi responsável por orientar a construção de Brasília. Ao todo, Distrito Federal teve seis planos de ordenamento territorial que são: Plano Estrutural de Ordenamento Territorial - PEOT em 1977, Plano de Ocupação Territorial do Distrito Federal - POT em 1985, Brasília Revisitada 1985-87, POUSO em 1990, Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT em 1992/1997 e 2009 (figura 2). Todos esses planos preocupavam com a proteção e preservação do Plano Piloto de Brasília.

FIGURA 2 - Planos Territoriais do Distrito Federal



FONTE: Autora (2021).

4.2 Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) no Distrito Federal

A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, aprovada em dezembro de 2018 e sancionada em 16 de janeiro de 2019, pela Lei Complementar nº 948 é instrumento complementar do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, ela representa a sistematização da legislação de uso e ocupação do solo que se aplica a grande parte das áreas urbanas do Distrito Federal, entre elas a Região Administrativa do Lago Sul, reiterando que a referida lei é extremamente relevante para as alterações de uso na dinâmica atual da cidade. Ela não inclui o conjunto urbanístico tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan), ficando de fora da legislação o Plano Piloto, o Cruzeiro, a Candangolândia e o Sudoeste, essas áreas seguem as regras do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCub).

Por parte dos moradores da cidade do Lago Sul (RA XVI) parece não haver um consenso quanto à aprovação da LUOS, muitos temiam quanto a deterioração ambiental e da qualidade de vida. Reportagem do Correio Braziliense de 20/07/2011 mostra essa polêmica envolvendo moradores, empresários e a administração da cidade.

Sobre a LUOS, o professor Adjunto da Universidade de Brasília-UnB, Barreto (2019) menciona: "é uma lei desequilibrada, que essencialmente promove a legitimação de operações imobiliárias nascidas de permanentes negociações entre investidores, construtores, incorporadores, etc., e as autoridades do governo do DF".

Para corrigir falhas apontadas por todas as 33 Regiões Administrativas a respeito da LUOS, a mesma está em revisão da LUOS, conforme o artigo 79 da Lei Complementar nº 948/2019, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH) elaborou uma nova proposta e que foi aprovada por unanimidade, durante reunião virtual no dia 19/11/2020 pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN) aprovou por unanimidade, a minuta do projeto de lei complementar de revisão da Luos, o texto agora precisa da aprovação dos deputados distritais.

A figura 3 mostra a LUOS que está em vigor e a proposta de revisão que tem como principal alteração que profissionais autônomos podem exercer suas atividades na área residencial da cidade, além dos escritórios de advocacia que já estavam autorizados.

FIGURA 3 - Comparativo entre LUOS atual e revisão

Lei Complementar n.o 948	PLC de Revisão da LUOS
§ 6o. Podem ser instalados consulados e embaixadas, bem como escritórios de advocacia e de representação de Estados, do Distrito Federal e dos municípios nas UOS RE 1, e são admitidos nas UOS RE 2, desde que previamente autorizado pelo respectivo condomínio, quando houver.	§ 5o Podem ser instalados consulados e embaixadas, bem como as atividades de desempenhadas por profissionais autônomos, e de representação de Estados, do Distrito Federal e dos municípios nas UOS RE 1 e nas UOS RE 2, conforme previsto no Anexo I desde que: I - previamente autorizado pelo respectivo condomínio, quando houver; II – observem as disposições da Lei 4.092, de 30 de janeiro de 2008, que dispõe...; III - não seja instalada placa de identificação de estabelecimento comercial;

Fonte: autora (2021).

4.3 LAGO PARANOÁ

O Lago Paranoá estava previsto no edital de concurso para a escolha do projeto urbanístico para a construção do Plano Piloto de Brasília. O Relatório do Plano vencedor de Lucio Costa fez referência sobre o Lago Paranoá:

Evitou-se a localização dos bairros residenciais na orla da lagoa, a fim de preservá-la intacta, tratada com bosques e campos de feição naturalista e rústica para os passeios e amenidades bucólicas de toda a população urbana. Apenas os clubes esportivos, os restaurantes, os lugares de recreio, os balneários e núcleos de pesca poderão chegar à beira d'água. O clube de Golf situou-se na extremidade leste, contíguo à Residência e ao hotel, ambos em construção, e o Yatch Club na enseada vizinha, entremeados por denso bosque que se estende até à margem da represa, bordejada nesse trecho pela alameda de contorno que intermitentemente se desprende da sua orla para embrenhar-se pelo campo que se pretende eventualmente florido e manchado de arvoredo. Essa estrada se articula ao eixo rodoviário e também à pista autônoma de acesso direto do aeroporto ao centro cívico, por onde entrarão na cidade os visitantes ilustres, podendo a respectiva saída processar-se, com vantagem, pelo próprio eixo rodoviário-residencial. Propõe-se, ainda, a localização do aeroporto definitivo na área interna da represa, a fim de evitar-lhe a travessia ou o contorno (COSTA, 1991).

Porém, a apreciação do júri sobre a proposta vencedora do Lucio Costa às críticas do Júri foi a quantidade indiscriminada de terra entre o centro governamental e o lago, sugestão incorporada ao projeto final, com a mudança dos loteamentos destinados às residências individuais para a outra margem do lago o deslocamento não considerou uma via de contorno entre os conjuntos residenciais e as margens do lago ocasionando o desaparecimento da tipologia original dos lotes em “cremalheira”, substituída pela tipologia de parcelamento para habitações individuais implantadas

na outra margem do lago, uma vez que Lucio Costa previu casas individuais e espaçadas em grandes ruas relativamente próximas ao Lago.

O deslocamento do conjunto do urbano para leste proporcionou uma sensível diminuição da área situada entre o Plano Piloto e o lago Paranoá. A primeira consequência será a transferência para a outra margem do Lago dos setores destinados a residências individuais, originalmente propostos em duas faixas contíguas a sua margem leste, nos lados norte e sul (LEITÃO; FISCHER, 2012, p.12).

As cercas sobre as áreas públicas bloquearam o acesso público às margens do lago e as áreas ocupadas foram irregularmente edificadas. "A inexistência de vias ou calçadas de acesso aos lotes também deixou as margens do Lago pouco acessíveis ao público e, ao mesmo tempo, vulneráveis à ocupação irregular das áreas públicas lindeiras aos lotes (GUSMÃO, p. 166, 2009), impossibilitando a livre circulação da população e uso do público em geral, que era a vontade de Lucio Costa para a Orla do lago.

Previram-se igualmente setores ilhados, cercados de arvoredo e de campo, destinados a loteamento para casas individuais, sugerindo-se uma disposição dentada em cremalheira, para que as casas construídas nos lotes de topo se destaquem na paisagem afastadas umas das outras, disposição que ainda permite acesso autônomo de serviço para todos os lotes (Relatório Lucio Costa, item 18).

4.4 LAGO SUL

As primeiras obras no Lago Sul tiveram início em 1956, com o represamento para a construção da usina hidrelétrica, seguida da implantação da Base Aérea de Brasília e a transferência do aeroporto. O início da ocupação urbana se deu a partir de sua extremidade sul, com o acesso pelo balão do Aeroporto. A ocupação urbana teve início em junho de 1958 quando a Novacap (Companhia Urbanizadora da Nova Capital) construiu casas para os seus diretores. Em 1959, foram construídas casas para os oficiais da Aeronáutica, em 1961, foi registrado o Setor de Mansões Dom Bosco - SMDB.

FIGURA 4 - Mapa Lago Sul



Fonte: Codeplan (2018).

As primeiras habitações no Lago Sul aconteceram antes mesmo da inauguração de Brasília em 1960, a década de 60 marcou o início das primeiras residências na cidade, porém ainda com pouco interesse até ser construído em 1968 o Centro Comercial Gilberto Salomão.

Tal praxe explica muito da rígida segregação econômica que ainda se verifica no espaço metropolitano, na medida em que tal prodigalidade sempre foi seletiva. Considere-se, por exemplo, o caso do Lago Sul, cujo projeto urbanístico prescrevia lotes de destinação residencial tendo, em geral, áreas superiores a 600m², o que por si só já implicaria em uma exigência de poder aquisitivo mais elevado. No intuito de acelerar a consolidação do bairro, foram concedidas facilidades para senadores e deputados, ministros do judiciário, servidores civis e militares dos escalões superiores e funcionários de estatais adquirirem terrenos, tendo por exigência que suas casas estivessem prontas no prazo de quinze meses, contados a partir de maio de 1959 (ÁVILA, 2004, p. 10-12 apud FICHER).

No início da cidade ela era pouco abordada, tanto do ponto de vista residencial como comercial, pois sempre foi tido como local de moradia da população com alto poder aquisitivo, a falta de comércio também não atraía moradores nos primeiros anos da inauguração de Brasília. O então morador da cidade, Gilberto Salomão comprou alguns lotes, construiu e colocou casas à venda, porém as pessoas naquela época não se interessavam pela cidade por considerarem "distante" do Plano Piloto que é onde concentrava os principais postos de trabalho em Brasília, nesta época ainda não havia sido construído nenhuma das pontes que ligam a cidade ao

Plano Piloto. O mesmo então resolveu construir um centro comercial que tem o nome de Centro Comercial Gilberto Salomão e ainda é um dos principais pontos de comércio para os moradores da cidade, com bancos, restaurantes, mercado, farmácias e lojas. Nesta época existiam no Lago Sul pouco mais de 50 casas, incluindo as 15 erguidas pela Novacap, as 20 da Aeronáutica e as sete construídas pelo empresário pioneiro. Subiu para 497 após a inauguração do conjunto de lojas, em 1968.

Os anos entre 1964 a 1975, com a ocupação urbana no Lago Sul, foram os anos de maior ocupação na cidade, que corroboram como a infraestrutura implantadas na cidade foram relevantes para a consolidarem, neste período não só foi construído e inaugurado o Centro Comercial Gilberto Salomão, mais as duas pontes de acesso à cidade (Ponte das Garças - 1974 e Ponte Costa e Silva - 1976). De acordo com Paviani (2005, p. 10) no período de 1974 a início dos anos 1990 incrementa-se a atividade imobiliária, com a construção de mansões no Lago Sul e Norte.

Figura 4 - Pontes do Lago Sul - Plano Piloto

RA XVI – LAGO SUL



Fonte: DEURA/CODEPLAN (2018).

A ponte Costa e Silva, foi projetada pelo arquiteto Oscar Niemeyer em 1967, suas obras começaram em 1973 e só foi inaugurada em 1976, pois a construção ficou paralisada por vários meses. Ela foi planejada para prover uma ligação mais rápida das habitações às margens do Lago Paranoá, como a Península dos Ministros à área central da cidade. Antes de sua conclusão o setor ligava-se através da Estrada

Parque Dom Bosco e Estrada Aeroporto, resultando em um longo contorno pelo lago Paranoá.

Concluída a Ponte Costa e Silva, o Lago Sul consolidou-se, definitivamente, como o bairro preferido da sociedade brasiliense, e sua expansão acelerou-se. Seu adensamento se processou em poucos anos, forçando a ampliação do número de lotes (que alcançou oito mil) proporcionando o surgimento de inúmeros núcleos de comércio local, como apoio às quadras que iam sendo ocupadas em rápida sucessão. (TAMANINI, 1997).

4.5 NOVAS DINÂMICAS DE USO

Conforme Penna menciona (2012, p. 113), "é a forma de atuação do agente público (políticas públicas) que mais fortemente determina a localização das atividades e dos grupos sociais no espaço (política de habitação, padrão e regras de uso e ocupação do solo)." Por isso que para entender a dinâmica atual de uso na cidade do Lago Sul é necessário conhecer a forma como a cidade se consolidou e atuação do agente público.

De acordo com a reportagem realizada por um dos jornais de maior circulação da cidade, Correio Braziliense, "O Lago Sul é o epicentro da riqueza no Brasil. O jornal levou em conta o levantamento realizado pelo economista Marcelo Neri, da Fundação Getúlio Vargas (FGV Social), onde mostra que os abastados da região mais nobre da capital embolsam, em média, R\$ 23.019 por mês (AZEVEDO, BATISTA, 2020).

O motivo de a capital apresentar tantas discrepâncias são as altas rendas dos funcionários públicos; e grande parte deles mora no Lago Sul. A elite do Judiciário, do Ministério Público, das relações exteriores, da Receita Federal, entre outros. É o que explica essa concentração.

O economista Cesar Bergo, sócio-consultor da Corretora OpenInvest, considera Brasília um ponto fora da curva; pela forma como foi povoada. Como o Lago Sul é aprazível, com extensa área verde e muita segurança, acabou sendo o lugar preferido dos ricos empresários de primeira linha, como empreiteiros e donos de hospitais. A desigualdade foi se ampliando com a urbanização de Brasília, ressalta Bergo. Segundo ele, a concentração da riqueza fica entre as quadras 3 e 13. Fora dessa faixa, a situação é um pouco diferente, garante. (AZEVEDO; BATISTA, 2020).

As características urbanas do Lago Sul mostram que a cidade possui privilégios que outras Regiões Administrativas do Distrito Federal não possuem, como localização (próximo ao Plano Piloto, Aeroporto Internacional), facilidade de acesso, alta renda domiciliar, conforme dados da pesquisa do PDAD de 2018 foi de R\$ 21.915,5, o que resulta no valor médio por pessoa de R\$ 8.317,2, boa infraestrutura urbana da cidade, com ruas asfaltadas, arborizadas, parques, jardins próximos as residências.

Ocupar um espaço no Plano Piloto (ou proximidade dele) significa estar inserido num ambiente urbano, portanto, diferenciado. Resulta numa aspiração natural de muitos, o que se reflete numa demanda potencial e na garantia de um sólido investimento econômico. Desse modo, a localização socioeconômica da população do Distrito Federal é marcada por uma concentração de famílias com padrões de renda mais elevada no Plano Piloto e proximidades, caindo sensivelmente em direção às áreas mais afastadas. (LIMA, 2009).

O Jornal de Brasília publicou uma reportagem no dia 30/09/2020, com o título “escritórios invadem a Península”, a reportagem relata a grande quantidade de escritórios na quadra residencial na SHIS QL 12, onde é facilmente localizar mais de 20 escritórios de advocacia, o que acarretou no alto valor de aluguel, pelo menos R\$ 20 mil mensais e outros problemas decorrentes dessas atividades.

Dados da associação de moradores revelam que 30% dos imóveis da QL 12 não são mais residenciais. Um deles é o escritório de advocacia Jacoby Fernandes.

Figura 5 - Escritório de Advocacia carros estacionados na rua



Fonte: acervo da autora (2021).

4.6 Escritórios de Advocacia à LUOS

Houve um grande embate entre os escritórios de advocacia, os moradores do Lago Sul, empresários, e o Governo do Distrito Federal até a LUOS ser sancionada, pois havia muita divergência de opinião, por um lado os moradores se mostravam contrários.

Quanto a permissão para os escritórios de advocacia funcionarem nas áreas residenciais do Lago Sul, Lago Norte e Park Way, trata-se da Emenda Modificativa n.º 05/2018 de autoria do então Deputado Distrital Raimundo Ribeiro (2015/2018).

A advocacia é um ofício honorífico, o advogado presta serviço público e exerce função social, conforme a lei e sob a regulação e fiscalização da Ordem dos Advogados do Brasil. Seu mister não pode nem se sujeitará a regulação como ofício menor, tampouco vergará à vontade arbitrária da Administração para confinar seu exercício aos redutos e rincões que repute convenientes. Tal escolha é e sempre será dos advogados e de seus clientes (Emenda Modificativa n. 05/2018).

Figura 6 - 3ª Audiência Pública da LUOS (15/07/2017)



Fonte: (FLICKR, 2017).

5 CONCLUSÃO

O espaço urbano é um produto social e histórico que está em constante transformação. Brasília, a cidade idealizada sobre os princípios de racionalidade e funcionalidade desenvolvidos nos Congressos Internacionais de Arquitetura - CIAMs, projetada por Lucio Costa, preconiza a separação de funções. Ao se materializar a cidade, seu projeto original sofreu alterações, logo após o concurso, antes mesmo da capital ser inaugurada, a cidade se consolidou dispersa, segregada e seletiva. As cidades satélites (Região Administrativa), previstas apenas para quando a população do Plano Piloto tivesse quinhentos mil habitantes, surgiram antes do Plano Piloto ser

inaugurado, para abrigar os migrantes e erradicar as invasões na área central, e foi assim que Brasília se tornou uma cidade polinucleada.

Como foi visto quanto mais próximo do Plano Piloto mais valorizado é o imóvel, ou seja, a localidade é um dos fatores que reflete no preço dos imóveis, em consequência, quanto menor a renda da família mais longe mora da área central, ficam excluídas da área residencial do Plano Piloto e Lago Sul os que não podem pagar pelo alto valor dos imóveis.

O Lago Paranoá é uma das áreas mais belas e aprazíveis do Distrito Federal, seus terrenos às margens do Lago são os mais valorizados, conhecidos pela população como ponta de picolé. O lago, juntamente com o hotel, o palácio presidencial e o aeroporto já constavam em planta desde o edital do concurso.

A cidade do Lago Sul é caracterizada por habitações unifamiliares projetadas para abrigar as famílias de maior poder aquisitivo, foi assim desde os primeiros habitantes até os dias atuais.

A evolução urbana e consolidação da cidade do lago Sul (RA XVI) está fortemente atrelada às alterações recentes nas políticas públicas. Essa hipótese parte-se do pressuposto de que normativas e projetos atuais do Governo do Distrito Federal e suas políticas públicas de uso e ocupação do solo têm influenciado fortes alterações na dinâmica de uso do solo atual na cidade, permitindo novos usos na área residencial.

A hipótese levantada na pesquisa de que a evolução urbana e consolidação da cidade do Lago Sul (RA XVI) está atrelada a fortes alterações da dinâmica da cidade nos últimos anos por meio de sucessivos projetos e políticas públicas de uso e ocupação do solo foi verificada a partir da metodologia adotada, baseada em referencial bibliográfico, documental e de campo.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Alessandra; BATISTA, Vera. **Lago Sul tem a maior concentração de renda no Brasil, diz estudo**. Brasília, 02/08/2020. Disponível em: https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/economia/2020/08/02/internas_economia,877648/lago-sul-tem-a-maior-concentracao-de-renda-no-brasil-diz-estudo.shtml. Acesso em: 01 set. 2020.

BRUAND, Yves. **Arquitetura Contemporânea no Brasil**. Tradução Ana M. Goldberger. São Paulo: Perspectiva, 2008.

CARPINTERO, Antônio Carlos. **Brasília: prática e teoria urbanística no Brasil.**

CAVALCANTE, Luciana Pessôa. **O papel das políticas urbanas do DF na formação de áreas de centralidade:** análise das diretrizes do PDOT e do PDTU. 2013.

COSTA, L. Brasília, cidade que inventei. **Relatório do Plano Piloto de Brasília, item 20.** Brasília, GDF, 1991.

FISHER, Sylvia; LEITÃO, Francisco. O legado cultural de Brasília: Críticas contemporâneas ao sistema urbanístico de Brasília. 2009. **BRASÍLIA 1960 - 2010:** passado, presente e futuro (Organização de Francisco Leitão).

DISTRITO FEDERAL. Companhia de Planejamento do Distrito Federal. Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **PDAD – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios.** Brasília: CODEPLAN, 2018. Disponível em: <http://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/PDAD-Lago-Sul.pdf>. Acesso em: 10 ago. 2019.

_____. Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **DEURA – Diretoria de Estudos Urbanos e Ambientais RA VII - Núcleo Bandeirante - 2018.** Brasília: CODEPLAN, 2018. Disponível em: <http://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/Estudo-Urbano-Ambiental-Lago-Sul.pdf> Acesso em: 15 mar. 2020.

FLICKR. **3ª Audiência Pública da LUOS.** Disponível em: <https://www.flickr.com/photos/ascomsegeth/albums/72157684149386503/page1>. Acesso em: 04 mar. 2020.

LIMA, Bruno. **Pontes que cruzam o Lago Paranoá são repletas de histórias:** conheça algumas. Brasília, out/2019. Disponível em: <https://chiquinhodornas.blogspot.com/2019/10/pontes-que-cruzam-o-lago-paranoa-sao.html>.

LIMA, Josué Magalhães de. **Alteração de uso de imóveis urbanos no Distrito Federal: apropriação individual ou gestão social?** 2009. 169 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)-Universidade de Brasília, Brasília, 2009. Disponível em: <https://repositorio.unb.br/handle/10482/4657>. Acesso em: 15 dez. 2020.

PAVIANI, Aldo. **Geografia urbana do Distrito Federal: evolução e tendências.** Abr. 2005. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/33540109.pdf>. Acesso em: 05 ago. 2019.

PENNA, Nelba Azevedo. Planejamento urbano e estratégias empreendedoras em Brasília. **Finisterra**, XLVII, 93, 2012, pp. 109-12079.

TAMANINI, Lourenço Fernando. **Memória da Construção, Brasília:** a surpreendente história do lago sul e outras histórias exemplares. Brasília: Royal Court, 1997.

TENÓRIO, G. S. Ao desocupado em cima da ponte. **Brasília, arquitetura e vida pública**. Brasília: Universidade de Brasília, 2012.